

# Satzung der Gemeinde Neverin über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Eigenheimstandort Neverin West"

## Satzung der Gemeinde Neverin über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ (Gemarkung Neverin Flur 2 Flurstücke 113/36 und 115/25 jeweils teilweise)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ der am 08.05.1996 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 2. Änderung (wirksam mit Ablauf des 17.11.2003), wie folgt geändert:

### A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

### B Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zum Spielplatz und zum Lärmschutzbereich des Flugplatzes werden gestrichen.

Es werden folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

##### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht für die Neubrandenburger Stadwerke festgesetzt.

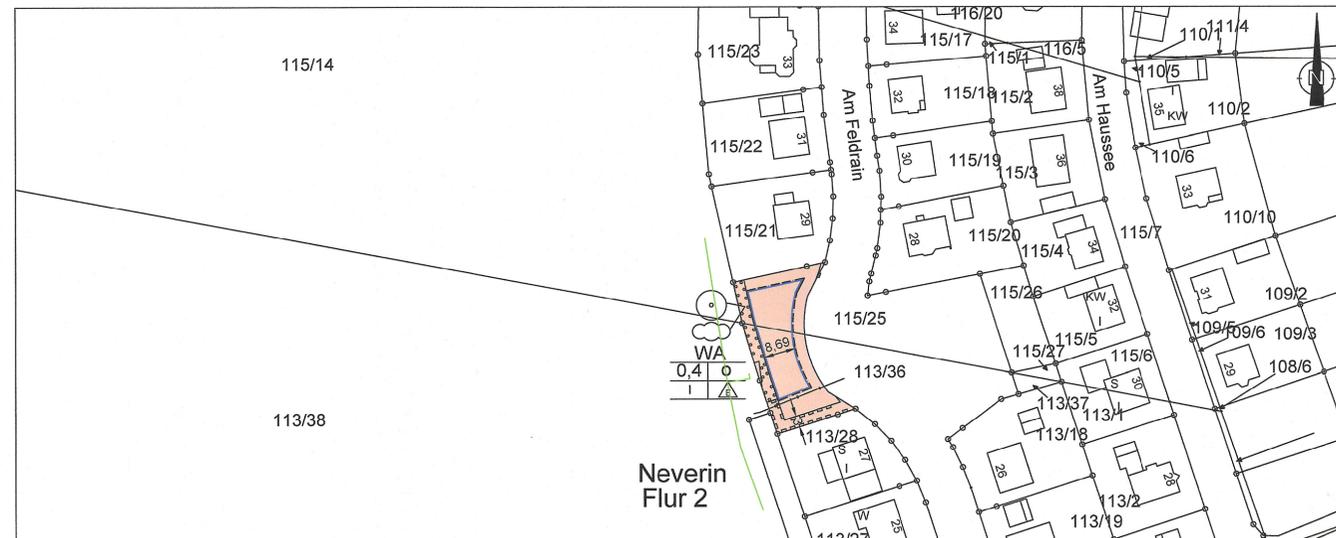
Die übrigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, insbesondere die örtlichen Bauvorschriften, gelten unverändert fort.

### Hinweise

#### Bodendenkmale

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archaische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

## Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

### I. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 Abs. 2 BauNVO  
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzen: Bäume  
Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der § 9 Abs. 7 BauGB  
3. Änderung des Bebauungsplans

### II. Nachrichtliche Übernahmen

Mittelspannungskabel der E.DIS

### III. Darstellung ohne Normcharakter

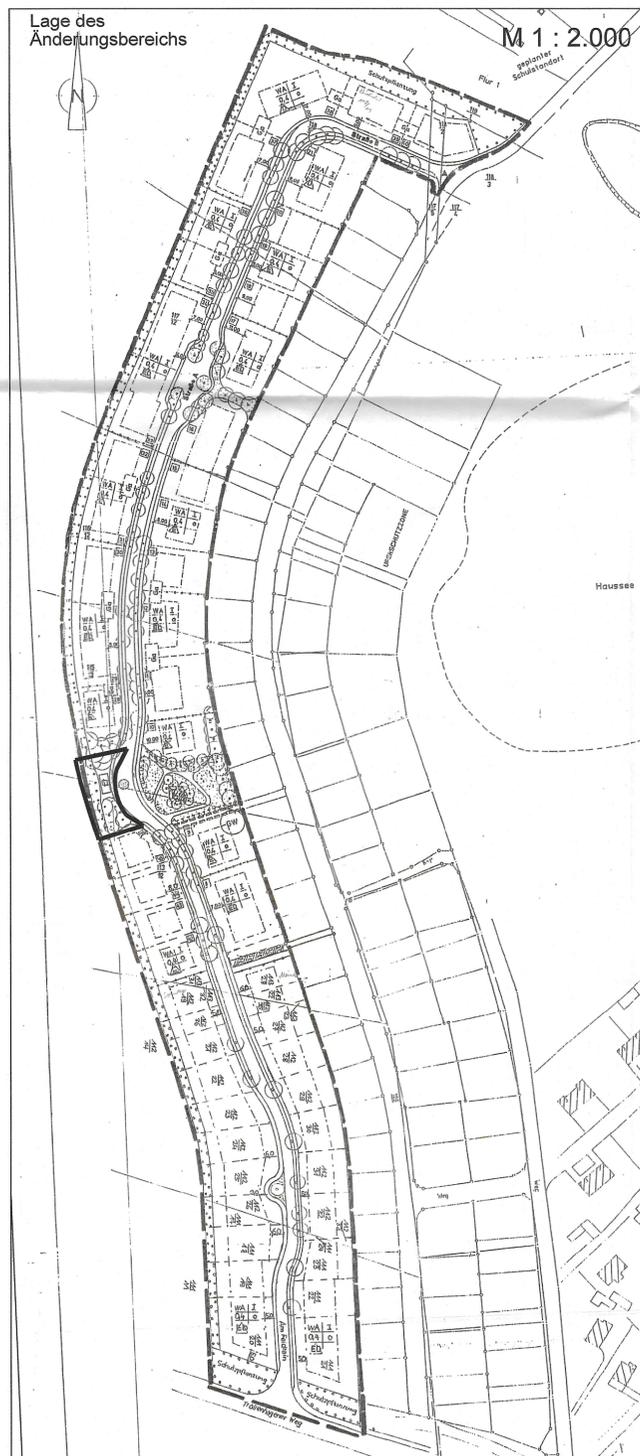
115/25 Flurstücksnummer  
vorhandene Flurstücksgrenze

Neverin Flur 2 Gemarkung  
Flur

Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 17.10.2022

Rechtsgrundlage

## Lage des Änderungsbereichs M 1 : 2.000



Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ wurde am 12.07.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ und die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.07.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
4. Die Betroffenenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.10.2023.
5. Die Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet vom 01.11.2023 bis zum 17.11.2023 auf der Internetseite des Amtes Neverin.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin hat in ihrer Sitzung am 13.12.2023 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neverin, den 08.01.2024



Nico Olt

Siegel

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 08.03.2024



Amtleiter Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ wurde am 13.12.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
9. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ wird hiermit ausgefertigt.

Neverin, den 08.01.2024



Nico Olt

Siegel

Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eigenheimstandort Neverin West“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.03.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 03/24 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.03.2024 in Kraft getreten.

Neverin, den 02.04.2024



Nico Olt

Siegel

Bürgermeister

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Eigenheimstandort Neverin West" der Gemeinde Neverin Stand: November 2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann